



epfl
PAYS BASQUE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



2021



Claude OLIVE,
Président de l'EPFL Pays Basque

Chers membres, cher (e)s élu(es),

Si l'apparition du COVID en début d'année 2020 a évidemment bousculé l'ensemble de nos repères, de nos modes de faire et de notre manière d'échanger, elle a également largement renforcé notre envie d'inscrire l'action de l'EPFL Pays Basque autour des principes de solidarité et d'efficacité au service des habitants du Pays Basque.

Après avoir décidé de suspendre au plus fort de la crise le règlement des loyers relatifs aux locaux professionnels que nous avons en gestion, nous avons engagé une réflexion prospective visant à définir un cadre opérationnel toujours plus réactif et adapté aux besoins et aux moyens des collectivités locales.

Par ailleurs, l'installation des nouvelles équipes municipales, qui s'est finalisée en Septembre 2020, a généré un surcroît inédit de sollicitations, tant en demandes d'informations qu'en demandes opérationnelles, auxquelles les équipes de l'EPFL ont su répondre par une mobilisation de tous les instants.

Les nouvelles instances de l'EPFL Pays Basque que j'ai l'honneur de présider depuis le 18 Septembre 2020 ont su quant à elles se mettre immédiatement au travail en prenant le sujet foncier à bras le corps.

L'attractivité de notre territoire, sans cesse plus forte, appelle en effet la mise en œuvre sans délais de politiques publiques de régulation permettant au plus grand nombre de nos habitants de se loger, de travailler et d'accéder aux services de proximité auxquels ils aspirent. L'EPFL Pays Basque a le devoir de contribuer, par ses actions foncières, à atteindre ces objectifs.

Je tiens donc à remercier chaleureusement les membres de notre conseil d'administration ainsi que ceux du bureau qui par leur disponibilité démontrent l'attachement qu'ils portent à notre structure. Je remercie également l'équipe technique placée sous la direction d'Arnaud Portier qui porte la parole foncière au quotidien auprès de collectivités locales et des habitants.

Bonne lecture à tous

Sommaire

Le bilan de l'année 2020	4
Le pôle Conseil, Études et Développement	5
Le pôle Négociations et Acquisitions Foncières	9
Le pôle Gestion du Patrimoine	17
Le pôle Administratif et financier.....	18
L'organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque.....	24
Mise en lumière d'opérations	25
Focus sur l'opération «Centre-bourg» à SAINT-MICHEL.....	26
Conclusion	28



epfl
PAYS BASQUE

LE BILAN DE L'ANNÉE 2020



Le Bilan du pôle Conseil, Études et Développement

1/ Soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières :

Cette mission a pour objectif d'assister les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies et d'actions foncières à travers la mobilisation des expertises préalables (identification du foncier disponibles, diagnostics fonciers, études de faisabilité) et l'utilisation des outils et procédures règlementaires à disposition des collectivités.

Démarches poursuivies et/ou engagées en 2020 :

DEMANDEUR	OBJET	COMMENTAIRES
Vallée des ALDUDES	Opération « volets fermés »	Lutter contre la vacance et le développement des résidences secondaires
ISTURITS	Stratégie foncière Centre bourg	Maîtriser le développement de la commune en faveur des jeunes ménages du territoire
ST MICHEL	Stratégie foncière transmission foncier agricole	Favoriser l'installation d'un jeune agriculteur en partenariat avec la SAFER
SAINT PEE SUR NIVELLE	Quartier IBARRON	Identification des fonciers présentant des enjeux de maîtrise publique
SAMES	Plan de référence aménagement centre bourg	Co financement d'une étude de détermination d'une stratégie foncière de court moyen et long terme
IDAUX MENDY	Développement d'une centralité	Assistance à la création d'une ZAD
JAXU	Renforcement centre bourg	Assistance à la création d'une ZAD
TARDETS	Reconquête centre bourg	Assistance à la création d'une ZAD
MAULEON	Petites Villes de Demain	Engagement d'une stratégie foncière
ST PALAIS	Petites Villes de Demain	Engagement d'une stratégie foncière
URRUGNE	Programme d'Actions Foncières	Réflexion préalable au conventionnement opérationnel
HASPARREN	Programme d'Actions Foncières	Réflexion préalable au conventionnement opérationnel
LARRESSORE	Programme d'Actions Foncières	Réflexion préalable au conventionnement opérationnel

2/ Etudes co-financées :

COMMUNE	OBJET	OPERATION	MONTANT TTC FI- NANCE PAR L'EPFL
BANCA	Etude faisabilité BRS	Bihotzgorinea	2 600 €
BAIGORRI	Etude faisabilité BRS	Pelloenia	
ST JEAN LE VIEUX	Etude faisabilité	Lerindey Zaharra	1812 €

3/ Accompagnement à l'élaboration de projets urbains :

DEMANDEUR	OBJET	COMMENTAIRES
ISPOURE	ALHASTIA	Formalisation des éléments de cadrage préalables à l'élaboration d'une étude urbaine (Assistance CAPB / CAUE / EPFL)
SAINT-PEE-SUR- NIVELLE	Quartier IBAR- RON	Formalisation des éléments de cadrage préalables à l'élaboration d'une étude urbaine (Assistance CAPB / CAUE / EPFL)
BOUCAU	SEMARD	Suivi des études préalables à la défini- tion du projet d'aménagement
d'UHART-CIZE	Projet CIHECU- RUTCHEMENDY	Définition d'orientations d'aménagement préalables à la rédaction d'un appel à projet
BERGOUY VIELLENAVE	Centre bourg	Constitution d'un groupe de travail cherchant à favoriser un projet en Eco- nomie Sociale et Solidaire

4/ Animation des partenariats :

L'année 2020 a, paradoxalement compte tenu des périodes de confinement, été l'occasion d'étendre un peu plus le réseau des partenaires autour de la question foncière.

Ainsi 2 nouvelles conventions partenariales ont été engagées au cours de l'exercice avec les structures suivantes :

- **CEN Nouvelle Aquitaine** : ce nouveau partenariat a pour objectif de positionner l'EPFL comme un acteur foncier favorisant les projets cherchant à conforter la biodiversité du Pays Basque. Il a donné lieu à une candidature conjointe avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle Aquitaine répondant à un appel à manifestation d'intérêt lancé par le Département 64.
- **BIL TA GARBI** : dans le courant de l'année 2020 le Syndicat BIL TA GARBI en charge des problématiques de traitement des déchets, s'est rapproché de l'EPFL Pays Basque afin de mettre en œuvre une politique foncière active permettant d'apporter une solution pérenne à la question des déchets inertes du bâtiment.

Au-delà de ces 2 conventions qui ont vocation à s'inscrire dans la durée, les partenariats plus anciens ont perduré en 2020 :

- **SAFER NA** : ce partenariat engagé depuis de nombreuses années repose en partie sur une animation commune du territoire. Les restrictions liées au COVID ont sensiblement restreint ce champ d'investigation.
- **Conseil de Développement du Pays Basque** : participation aux travaux de la commission Habitat et contributions collectives à la formalisation du PLH.
- Participation aux travaux du **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)** en tant que membre du bureau.

En dernier lieu, il convient de souligner les prémises d'un partenariat tripartite engagé en fin d'année 2020 avec la Chambre de Commerce et d'Industrie

5/ Accompagnement pour la mise en oeuvre de procédures patrimoniales

Les élus locaux sont souvent confrontés, notamment dans les centres-bourgs de leurs communes, à des situations de biens vacants qui paraissent généralement en mauvais état d'entretien, voire parfois même en ruine.

Certains de ces biens peuvent par ailleurs être abandonnés par leurs propriétaires, soit parce qu'ils s'en désintéressent, soit parce que les biens concernés se trouvent au cœur de problématiques de successions non réglées. De telles situations peuvent fragiliser l'équilibre d'un centre bourg en faisant obstacle à la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales.

Cependant il existe un certain nombre de procédures, pour la plupart ignorées des Maires, destinées à remédier à l'ensemble de ces situations mais dont l'image reste confuse et souvent associée à des notions de complexité et de lourdeur administrative.

L'EPFL Pays Basque se propose donc d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces procédures (qui ont pour la plupart été revues et étayées par le législateur ces dernières années) afin de leur permettre d'agir en faveur d'une reconquête de ce patrimoine bâti et d'envisager des projets de réhabilitation destinés à proposer une offre de logements, de commerce ou de service, en plein cœur de ces centres-bourgs.

A ce jour une dizaine de communes a été ou est accompagnée par l'EPFL pour mener à terme l'une ou l'autre de ces procédures qui sont amenées à fortement se développer.

6/ Développement & Expérimentations

Au titre du Développement de l'EPFL Pays Basque l'exercice 2020 a contribué à lancer des nouvelles réflexions dans le but d'optimiser l'efficacité de la structure au bénéfice du territoire.

A ce titre ont été étudiées :

- **Nouvelles modalités de gestion du Patrimoine :** Une expertise juridique a été confiée après consultation à un cabinet d'avocats spécialisés pour définir un nouveau modus operandi permettant de s'affranchir des difficultés liées à l'intermédiation du Trésor Public, obligatoire de par les statuts de l'EPFL.

L'objectif de cette démarche est d'anticiper le développement de l'activité de gestion locative liée à l'accroissement du parc immobilier, à mettre par ailleurs en perspective avec la production de logements en BRS.

- **Foncière de redynamisation économique :** L'initiative gouvernementale d'accompagner la création de foncières dédiées à la revitalisation économique des centres villes a conduit l'EPFL à contextualiser cette hypothèse de travail pour l'ensemble du Pays Basque. 2020 a ainsi permis de poser les premiers jalons d'une réflexion qui sera poursuivie au cours des prochaines années.

7/ Les demandes d'intervention / Conventionnement

2019-2023 : mise en application du nouveau règlement d'intervention avec pour objectif de définir en amont de l'intervention de l'EPFL un cadre conventionnel construit selon des logiques temporelles, opérationnelles et thématiques.

DEMANDEUR	OPERATION	THEMATIQUE	CONVENTION
GARINDEIN	ARROKAIN ALTIA	MIXTE	CONVENTION ACTION FONCIERE
CAPB BAYONNE	DEYRIS	DEV ECO	CONVENTION VEILLE FONCIERE
CAPB CIBOURE	ENCAN	HABITAT	CONVENTION VEILLE FONCIERE
CAPB BOUCAU	LA LEBE	HABITAT	CONVENTION VEILLE FONCIERE
CAPB BIDART	TROIS COU- RONNES	HABITAT	CONVENTION VEILLE FONCIERE
CAPB BAYONNE	CADRAN NORD EST	MIXTE	CONVENTION ACTION FONCIERE
CAPB ANGLET	SCHEMA DIREC- TEUR AEROPORT	DEV ECO	CONVENTION ACTION FONCIERE
CAPB ST MAR- TIN D'AROSSA	GARE	DEV ECO	CONVENTION DE PORTAGE
ARANCOU	BERGEMAYOU	EQUIPEMENTS	CONVENTION ACTION FONCIERE
HENDAYE	JONCAUX LACQ PAYS BASQUE	DEV ECO	CONVENTION DE PORTAGE
SAINT MICHEL	MEHETEIBORDA	FONCIER AGRICOLE	CONVENTION DE PORTAGE
ORDIARP	PRESBYTERE	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE
ARRAST LAR- REBIEU	AROTXEA	DEV ECO	CONVENTION ACTION FONCIERE
SAINT JEAN LE VIEUX	LERINDEY ZAHAR- RA	HABITAT BRS	BIZITEGIA

CAPB CAME	ZAC HAUTS DE LA BIDOUZE	DEV ECO	MANDAT NEGOCIATION FONCIERE
USTARITZ	ZUHARTZUA	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE
MACAYE	KARRIKABURRUA	HABITAT	CONVENTION DE PORTAGE
SAINT JEAN LE VIEUX	HARAMBURU	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE
BERGOUY VIELLENAVE	MOULIN DE BER- GOUY	MIXTE	CONVENTION ACTION FONCIERE
GUICHE	STOCKS FONCIERS	STOCKS FONCIERS	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
SAMES	CENTRE BOURG	EQUIPEMENTS	CONVENTION DE VEILLE FONCIERE
USTARITZ	LEIHORRONGO	EQUIPEMENTS	CONVENTION ACTION FONCIERE
HENDAYE	COMMANDANT PASSICOT BELCE- NIA	MIXTE	CONVENTION ACTION FONCIERE
CAPB BAYONNE	MATRAS	MIXTE	CONVENTION VEILLE FONCIERE
CAPB BAYONNE	MONTALIBET	MIXTE	CONVENTION VEILLE FONCIERE
DOMEZAIN BERRAUTE	ARCONGUE	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE
HASPARREN	44 RUE JEAN LISSAR	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE
LAHONCE	ARTYECHE IRRIGOIN SABALET	HABITAT	CONVENTION ACTION FONCIERE

28 nouvelles sollicitations d'interventions en 2020, soit 20% de plus par rapport à 2019.

L'effet année électorale s'est fait largement ressentir et de très nombreuses communes ont par ailleurs souhaité rencontrer les équipes de l'EPFL Pays Basque sur la base d'intentions opérationnelles généralement affirmées.

Le Bilan du pôle Négociations & Acquisitions Foncières

1/ Les acquisitions :

Les acquisitions de biens immobiliers (bâti et non bâti) par l'Établissement Public Foncier Local Pays Basque, ont été nombreuses en 2020.

L'analyse des acquisitions distinguera :

- **les décisions d'acquisition** : délibération par lesquelles le Conseil d'Administration accepte les modalités et conditions d'une acquisition du bien et autorise la signature de l'acte authentique. C'est cette décision qui rattache l'acquisition au PPI en cours ;
- **les signatures d'actes authentiques** : étapes par lesquelles l'EPFL Pays Basque devient propriétaire du bien, paie le prix et prend possession.

Au-delà de l'étape dans la procédure d'acquisition et de la conséquence juridique sur le statut de l'EPFL Pays Basque, la différence pour notre analyse est principalement calendaire ; des actes peuvent être signés en 2019 alors que la décision d'acquisition a été prise lors d'un des exercices précédents.

1.1/ Les décisions d'acquisitions

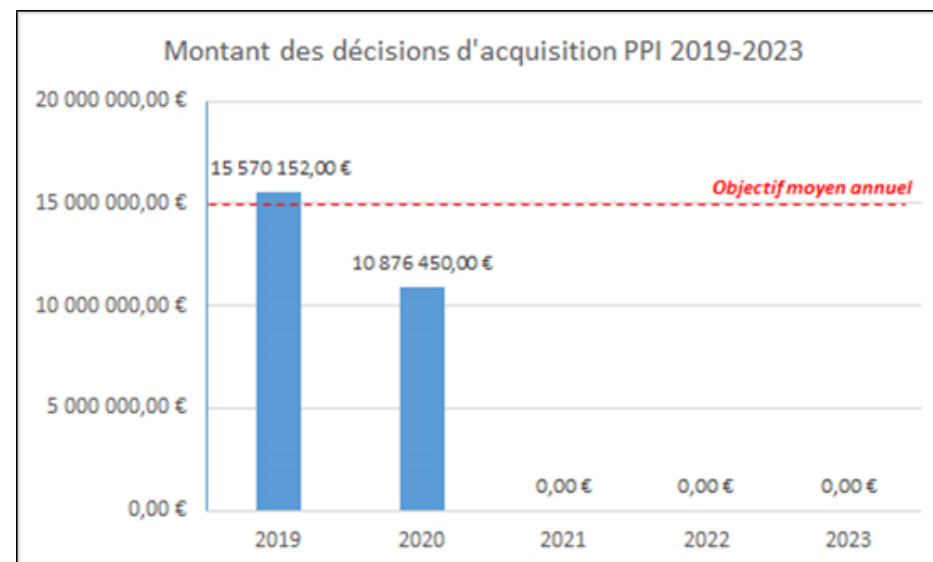
Analyse globale :

Au cours de l'exercice 2020, 28 décisions d'acquisition ont été présentées au Conseil d'Administration et acceptées, concernant des biens bâtis ou non bâtis (y compris indemnisation de fonds de commerce).

Ainsi, l'EPFL Pays Basque s'est engagé à :

- acquérir des biens immobiliers ;
- indemniser des cessations d'activités et libération de locaux commerciaux/ professionnels ;

pour un montant global, hors frais d'actes et hors frais annexes de **10.876.450,00€**.



2020 est une année où l'EPFL Pays Basque s'est encore fortement engagé dans la constitution de réserves foncières pour ses membres. Le PPI 2019-2023 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, a provisionné une dépense totale de 75 M€ soit 15 M€/an.

Si les décisions d'acquisition votées sont inférieures à l'objectif annuel, elles restent malgré tout conséquentes au regard notamment des difficultés à exercer nos missions liées :

- au renouvellement des conseils municipaux du conseil communautaire et de nos instances délibérantes,
- au contexte sanitaire avec la crise COVID 19 :
 - paralysie totale ou partielle des institutions,
 - difficultés à réaliser nos missions (confinement, suspension des négociations...)
 - contraintes dans la tenue de nos assemblées délibérantes.

Les décisions d'acquisition 2020 :

Commune	Opération	Dossier	Type délibération	Date C.A.	Mode d'acquisition	N° Délib	Montant validé
BAYONNE	PNRQAD	Illet 45 : BZ 19 (lots 5, 6, 11 et 16)	Décision d'acquisition	31/01/2020	amiable /s DUP	15	204 500,00 €
HALSOU	Karrika	AC 39	Décision d'acquisition	31/01/2020	amiable /s DUP	16	23 000,00 €
BAYONNE	GEA	CI 6 et 9	Décision d'acquisition	31/01/2020	amiable	17	265 000,00 €
MOUGUERRE	GEA	AB 233	Décision d'acquisition	31/01/2020	amiable	18	410 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 45 : BZ 19 (Lot 7)	Décision d'acquisition	06/03/2020	amiable /s DUP	21	144 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 45 : BZ 21 (Lots 2 et 3)	Décision d'acquisition	06/03/2020	amiable /s DUP	22	155 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 14 : BX 78 (Lots 1 et 2)	Indemnisation FC	06/03/2020	amiable	23	48 000,00 €
ANGLET	Beaulieu	CO 164	Décision d'acquisition	06/03/2020	amiable	24	527 000,00 €
ANGLET	Beaulieu	CO 165	Décision d'acquisition	06/03/2020	amiable	25	473 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 45 : BZ 19 (Lots 1 et 2)	Décision d'acquisition	29/05/2020	amiable /s DUP	11	180 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AO 262	Décision d'acquisition	29/05/2020	amiable	12	500 000,00 €
GARINDEIN	Arrokaina	B 524,892,1008,1112,1117,1158,1160,1162,1164,1173,1176,1179	Décision d'acquisition	10/07/2020	amiable	6	100 000,00 €
CAPB-SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY	Borciriette ZAE	C 211p	Décision d'acquisition	10/07/2020	amiable	7	48 500,00 €
SAINT-MICHEL	Centre Bourg	B 466p et B 467p	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable /s DUP	21	2 950,00 €
CIBOURE	ZAD de l'Encan	Illet 7 : AM 334 et 510	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	22	20 000,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Cœur Ibarron	AC 280, 281 et 284 (Lots 1,3,5,7)	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	23	78 240,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Cœur Ibarron	AC 280, 281 et 284 (lots 2, 4, 6)	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	24	81 760,00 €
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	Cœur Ibarron	AC 281 à 283, 285 et 44	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	25	160 000,00 €
LAHONCE	Artech	AM 1p, 294p et 348p	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	26	668 000,00 €
LAHONCE	Oyhanto	AH 107	Décision d'acquisition	01/10/2020	DPU	27	325 000,00 €
BAYONNE	SDA du port de Bayonne	BL 17, 18, 41 à 44	Décision d'acquisition	01/10/2020	amiable	28	4 115 000,00 €
BIDART	Trois couronnes	AP 265	Décision d'acquisition	06/11/2020	amiable	19	800 000,00 €
BIARRITZ	ZAD IRATY	AP 251 (Lots 7, 8 et 19)	Décision d'acquisition	06/11/2020	amiable	20	230 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 12 : BY 63	Décision d'acquisition	06/11/2020	expro	21	441 000,00 €
BOUCAU	Biremont 2	AO 199p1, AO 199p2 et AO 200p1	Décision d'acquisition	06/11/2020	DPUR	22	236 000,00 €
ORDIARP	Presbytère	AV 82	Décision d'acquisition	11/12/2020	amiable	25	50 000,00 €
BAYONNE	PNRQAD	Illet 12 : BY 67 (Lots 2 et 6)	Décision d'acquisition	11/12/2020	expro	26	117 500,00 €
HENDAYE	Passicot	Belcenia : AM 206; 675 et 327	Décision d'acquisition	11/12/2020	amiable	27	473 000,00 €
TOTAL							10 876 450,00 €

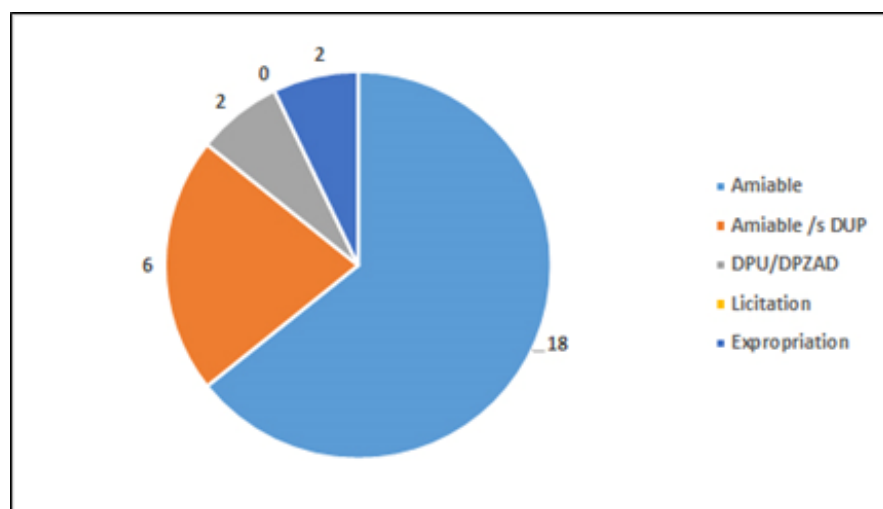
Analyse détaillée :

Les modes d'acquisition

Comme pour les exercices précédents, les acquisitions sont très majoritairement conclues par voie amiable.

Ainsi, en 2020, sur les 28 acquisitions validées :

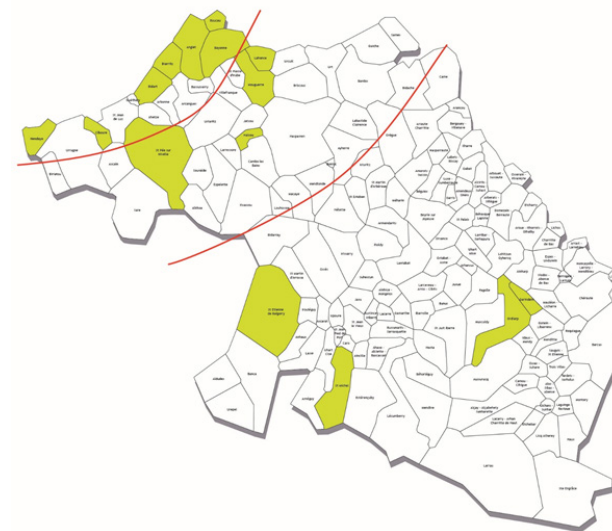
- 24 ont été conclues amiablement ;
- 2 sont le résultat de préemptions (DPU et DPZAD) ;
- 2 sont la conséquence d'expropriation (adhésion à ordonnance).



Répartition géographique

Pour reprendre le « découpage » territorial établi lors de la mise en œuvre du Projet de Territoire Pays Basque 2010, nous analyserons les demandes d'intervention selon 3 secteurs principaux :

- **Zone littorale ;**
- **Zone intermédiaire ;**
- **Zone intérieure.**



- **Zone littorale :** 17 décisions d'acquisitions (8.929.00,00 € soit 82,1 %)
- **Zone intermédiaire :** 7 décisions d'acquisition (1.746.000,00 € soit 16,0 %)
- **Zone intérieure :** 4 décisions d'acquisitions (201.450,00 € soit 1,9 %)

7 d'entre elles concernent la seule opération dite de **BAYONNE PNRQAD** pour 1.290.000,00 € soit 11,9 %.

La répartition géographique des montants s'explique quant à elle par les différences :

- de dimension d'opération (périmètre) ;
- de nature de biens acquis (nombreux biens bâtis en renouvellement urbain sur la zone littorale) ;
- de valeurs foncières entre les secteurs et territoires.

1.2/ Les signatures d'actes authentiques

Au cours de l'exercice 2020, 32 signatures d'actes authentiques, valablement et préalablement autorisées par les décisions du Conseil d'Administration, ont été réalisées pour un montant global (prix de biens) de 10.904.806,00 €. Tous les actes sont notariés.

Certains de ces actes ont été signés à partir de décisions que le Conseil d'Administration avait prises lors d'exercices précédents ainsi que dans le cadre d'interventions acceptées par lui plusieurs années auparavant.

Ceci explique principalement la différence constatée entre :

- le montant engagé par décisions du Conseil d'Administration au cours de l'année 2020 ;
- le montant dépensé (valeurs vénales hors frais d'actes) au cours de l'année 2020.

Par rappel en 2019, l'EPFL Pays Basque avait signé 36 actes pour un montant global de 12.135.846,89 €.

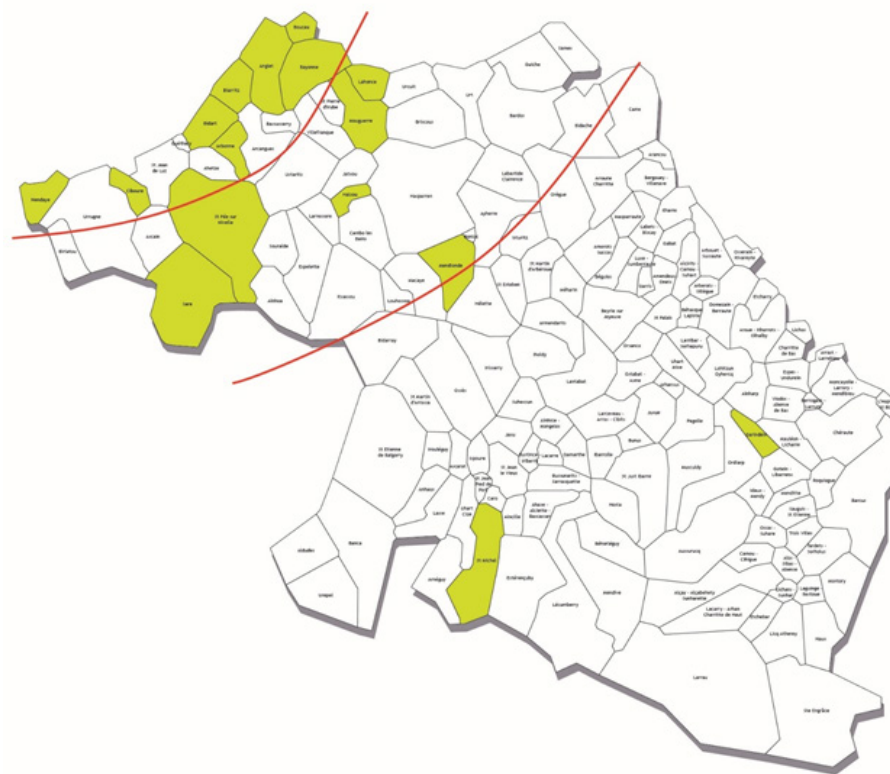
Ces signatures d'actes ont également conduit l'EPFL Pays Basque à supporter des frais induits tels que :

- Frais d'actes (frais notariés et de publication) : 163.498,54 € ;
- Frais préalables et annexes (frais d'agence immobilière, d'huissier, de remboursement d'indemnités de licenciements, de remboursement de travaux...) : 103.426,74 €.

L'ensemble de ces frais est intégré au stock de l'EPFL Pays Basque.

Au cours de l'exercice 2020, la signature des actes authentiques a augmenté le stock foncier (capital stocké) et donc le patrimoine de l'EPFL Pays Basque de **:11.171.731,28 €.**

(Augmentation brute, non corrigée des rétrocessions).

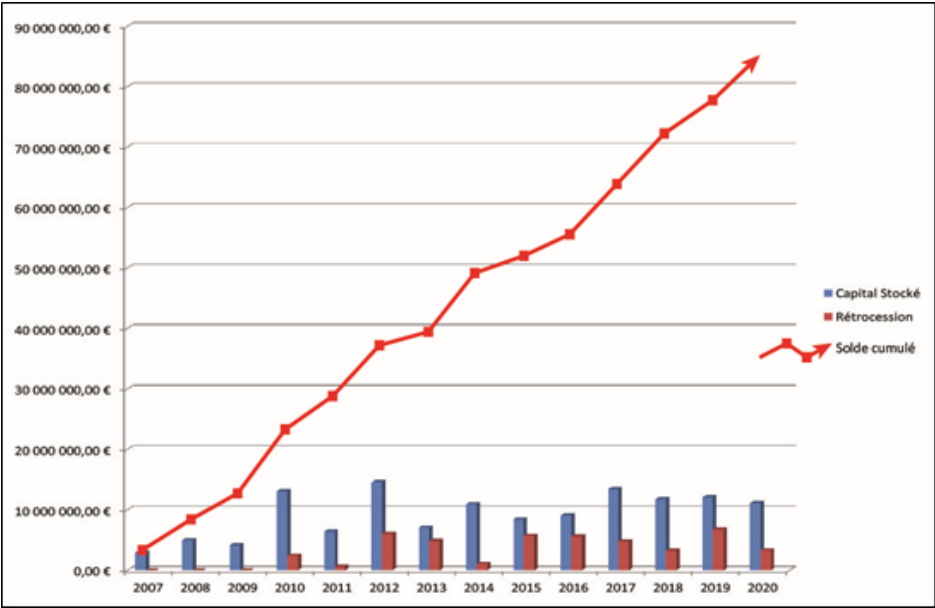


Signatures d'actes d'acquisition :

Opération	Dossier	Date de signature	Valeur vénale	Frais d'acte	Capital porté	Frais préalables	Frais annexes	Capital stocké	Négociateur
BOURG	DUP 294 - Indemnité principale - jugement	05/11/2019	6 805,00 €	527,54 €	7 332,54 €			7 332,54 €	JMF
PNRQAD_ILOT 14	13 rue Port de Castests - BX 78 (lots 1 et 2)	10/01/2020	51 000,00 €	1 823,94 €	52 823,94 €			52 823,94 €	JMF
OMBARDIA	Chemin Rural de Ombardia - AK 125	21/01/2020	50 000,00 €	2 102,55 €	52 102,55 €			52 102,55 €	JMF
ENCAN_ILOT_3	24 rue François Turnaco - AL 321 (lots 4 et 8)	11/02/2020	180 000,00 €	3 201,85 €	183 201,85 €			183 201,85 €	JMF
QUAI BERGERET - ZUBI MAYOU	Quai Amiral Bergeret - BH 282	09/03/2020	1,00 €	1 102,91 €	1 103,91 €			1 103,91 €	JMF
GRAND ECHANGEUR ADOUR	4 CHEMIN DE GARINDE - CI 06 et CI 09	13/03/2020	265 000,00 €	3 964,42 €	268 964,42 €		441,43 €	269 405,85 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	8 rue Pannecau - BZ 19 (lots 9, 10 et 15)	13/03/2020	160 500,00 €	3 121,92 €	163 621,92 €		779,00 €	164 400,92 €	JMF
MOTXOKOBORDA	5 impasse Saiberri, Quartier du Lac - AH 826, AH 827 AH 828 et AH 829	21/04/2020	110 000,00 €	2 460,20 €	112 460,20 €			112 460,20 €	BD
PNRQAD_ILOT_14	13 rue Port de Castests - BX 78 (lots 1 et 2) - Indemnité occupant	15/05/2020	48 000,00 €	2 925,26 €	50 925,26 €			50 925,26 €	JMF
CENTRE BOURG - ETCHARICHUMIA	15 route du Bourg RD 255 - BS 46	20/05/2020	184 000,00 €	3 264,97 €	187 264,97 €			187 264,97 €	BD
LEKORNE	Heyderre ko Landa Aldiac - A 879	28/05/2020	2 500,00 €	390,00 €	2 890,00 €			2 890,00 €	JMF
LEKORNE	Heyderre ko Landa Aldiac - A 349 et A 878	28/05/2020	262 000,00 €	3 820,21 €	265 820,21 €			265 820,21 €	JMF
GRAND ECHANGEUR ADOUR - ZAD_PORTOU	258 route du Pourtour - AB 233	04/06/2020	410 000,00 €	5 310,19 €	415 310,19 €		380,00 €	415 690,19 €	JMF
LA LEBE	chemin du Pont Neuf AY 30, 22 chemin du Pont Neuf AY 33 et Barthes BE 29	10/06/2020	1 500 000,00 €	15 809,09 €	1 515 809,09 €			1 515 809,09 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	12 quai chaho - BZ 21 (lot 5)	11/06/2020	50 500,00 €	4 880,00 €	55 380,00 €		365,00 €	55 745,00 €	JMF
BEAULIEU	2 avenue de Bayonne - CO 164	18/06/2020	527 000,00 €	6 497,76 €	533 497,76 €			533 497,76 €	JMF
BEAULIEU	1 bus rue des Forges - CO 165	18/06/2020	473 000,00 €	5 894,16 €	478 894,16 €			478 894,16 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	12 quai chaho - BZ 21 (lots 2 et 3)	23/06/2020	155 000,00 €	2 773,20 €	157 773,20 €		547,00 €	158 320,20 €	JMF
IRATY_ZAD	38 rue chapelet - AO 9	20/07/2020	850 000,00 €	9 596,87 €	859 596,87 €			859 596,87 €	JMF
IRATY_ZAD	47 allée du Moura - AO 262	04/08/2020	500 000,00 €	6 193,96 €	506 193,96 €			506 193,96 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	8 rue Pannecau - BZ 19 (lot 7)	05/08/2020	144 000,00 €	13 273,00 €	157 273,00 €		474,00 €	157 747,00 €	JMF
RGAILOT3	32 allées marines - BM 224	05/08/2020	840 000,00 €	9 629,38 €	849 629,38 €			849 629,38 €	JMF
LARRALDEA	D 3437, D 3368, D 3371 et D 3373 LARRALDIA	28/09/2020	169 000,00 €	3 572,62 €	172 572,62 €			172 572,62 €	JMF
ARROKAIN ALTIA	B 524 Bidegain Alti - B 892, B 1008, B 1117, B 1122, B 1158, B 1160, B 1162, B 1164, B 1173, B1176, B 1179 Arroquain Altia	01/10/2020	100 000,00 €	2 398,83 €	102 398,83 €			102 398,83 €	BD
KARRIKA_SECTEUR 1	Karrika - AC 39	20/10/2020	23 000,00 €	1 278,68 €	24 278,68 €			24 278,68 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	8 rue Pannecau - BZ 19 (lots 5, 6, 11 et 16)	27/10/2020	204 500,00 €	3 675,52 €	208 175,52 €		729,00 €	208 904,52 €	JMF
OYHANTO	19 rue Oyhanto - AH 107	30/10/2020	325 000,00 €	4 364,55 €	329 364,55 €	10 000,00 €		339 364,55 €	BD
PNRQAD_ILOT 12	30 rue Victor Hugo - BY 63	11/12/2020	441 000,00 €	5 322,04 €	446 322,04 €		1 776,00 €	448 098,04 €	JMF
PNRQAD_ILOT 45	8 rue Pannecau - BZ 19 (lots 1 et 2)	11/12/2020	180 000,00 €	3 596,79 €	183 596,79 €		1 339,00 €	184 935,79 €	JMF
LA PIECE NOYEE	18 allée Edmond Leroy BL 98, 19 chemin de Saint Bernard BL 41, chemin de Saint Bernard BL 44	17/12/2020	1 420 000,00 €	15 380,21 €	1 435 380,21 €			1 435 380,21 €	JMF
TROIS COURONNES	2 rue des Trois Couronnes - AP 265	21/12/2020	800 000,00 €	9 131,88 €	809 131,88 €		86 596,31 €	895 728,19 €	BD
23 RUE COMMANDANT PASSICOT	23 rue du commandant Passicot (AM 327) + rue Belcenia (AM 206 et 675)	22/12/2020	473 000,00 €	6 039,56 €	479 039,56 €			479 039,56 €	BD
TOTAL 2020			10 904 806,00 €	163 324,06 €	11 068 130,06 €	10 000,00 €	93 426,74 €	11 171 556,80 €	

Les acquisitions restant encore, tant en volume financier qu'en nombre, très supérieures aux rétrocessions, le stock foncier de l'EPFL Pays Basque ne cesse de croître.

Évolution du capital



2./ Etat des procédures

Au-delà des traditionnelles négociations amiables et des acquisitions qui sont leurs corollaires lorsqu'elles sont conclues par un accord, les interventions du pôle NAF consistent également à mettre en œuvre des procédures dites exorbitantes du droit commun ainsi qu'à exercer toutes actions contentieuses tant en défense qu'en requête dès lors qu'il s'agit de protéger les intérêts de l'EPFL Pays Basque et de ses actions.

2.1/ les procédures liées aux interventions par préemption

Au cours de l'année 2020, 9 arrêtés de préemption ont été signés par le Directeur de l'EPFL Pays Basque et 8 ont été notifiés aux parties concernées.

Ces décisions ont, pour certaines, été réalisées aux prix et conditions indiquées dans la DIA (2) et pour les autres, en refusant le prix indiqué dans la DIA et en proposant un autre prix (6).

- Parmi ces 8 décisions de préemption notifiées :
- 5 ont été suivies de renonciation à vendre par les propriétaires à la vue du prix proposé par l'EPFL Pays-Basque ;
 - 2 ont été suivies d'acquisition ;
 - 1 fait l'objet d'une procédure de fixation judiciaire du prix toujours pendante par devant la juridiction compétente.

N° Arrêté	Date Signature AP	Date Enregis- trement Ss Pref	Objet	Mode de préemption
2020-02-P	14/01/2020	14/01/2020	BIARRITZ ZAD IRATY - AP 351	En révision de prix
2020-04-P	11/02/2020	11/02/2020	BIARRITZ ZAD IRATY - AO 262	En révision de prix
2020-12-P	03/09/2020	03/09/2020	BIARRITZ 17 rue Jean Charcot AI 482	En révision de prix
2020-13-P	18/09/2020	18/09/2020	LAHONCE 19 rue Oyhanto AH 107	Au prix
2020-15-P	05/10/2020	05/10/2020	URRUGNE AR 202, 197, 198, 199, 200, 201, 83, 109	En révision de prix
2020-28-P	03/11/2020	03/11/2020	BOUCAU BIREMONT 2 SALDOU	Au prix
2020-29-P	17/11/2020	17/11/2020	URRUGNE - ENTREE BOURG OUEST - MUGICA Philippe	En révision de prix
2020-34-P	22/12/2020	22/12/2020	BIARRITZ - IRATY - 19 rue de la Négresse : LANDART	En révision de prix
2020-35-P	22/12/2020	22/12/2020	ANGLET Secteur Beaulieu CO 259	En révision de prix

2.2/ les procédures liées aux interventions par expropriation

Pour rappel, les acquisitions par voie d'expropriation font l'objet de phases préalables distinctes, savoir :

- phases administratives (enquête publique, enquête parcellaire) ;
- phases judiciaires (expropriation, fixation judiciaire des indemnités).

Au cours de l'année 2020, et notamment au regard des conditions sanitaires l'EPFL Pays Basque n'a demandé aucun arrêté de DUP, ni de cessibilité, ni d'ordonnance d'expropriation. Il poursuit par contre les acquisitions par voie amiable des biens compris dans des périmètres de DUP.

2.3/ les contentieux

Comme hélas de plus en plus fréquemment, les décisions et actions de l'EPFL Pays Basque ou les décisions qui sont prises pour son compte (arrêtés préfectoraux notamment) font l'objet de recours.

Parfois, c'est l'EPFL Pays Basque qui est à l'origine de procédures judiciaires pour défendre ses intérêts.

Ces procédures se déroulent devant les ordres judiciaire (civil et pénal) et administratif.

- Ordre judiciaire :

- **Juridictions civiles** : plusieurs procédures ont été menées par devant des juridictions civiles et plus précisément :

• par devant le TGI de PAU chambre des Expropriations :

- **SAINT-JEAN-DE-LUZ** secteur Fargeot – parcelles AZ 78 à 80 (audience du 04/09/2020) ;

NB : il est rappelé que l'EPFL Pays Basque, à ce degré de la juridiction, ne fait pas appel à représentation par avocat mais plaide directement ses dossiers.

• par devant la Cour d'Appel de PAU – Chambre des Expropriations :

- **SAINT-JEAN-DE-LUZ** secteur Fargeot – parcelles AZ 78 à 80 : requête en appel du jugement du 16/10/2020 du TGI de PAU (en cours d'instruction)

- **Juridiction pénale** : l'EPFL Pays-Basque est partie dans une procédure par devant une juridiction pénale et plus précisément :

• par devant la Cour de Cassation - chambre correctionnelle :

- **MM. HAMON et PFEFFERLE** (pourvois des 07 et 11 fév. 2020) ;

- Ordre administratif :

- **Juridictions administratives** : l'EPFL Pays-Basque est partie dans plusieurs procédures par devant les juridictions administratives et plus précisément :

• par devant le Tribunal Administratif de PAU :

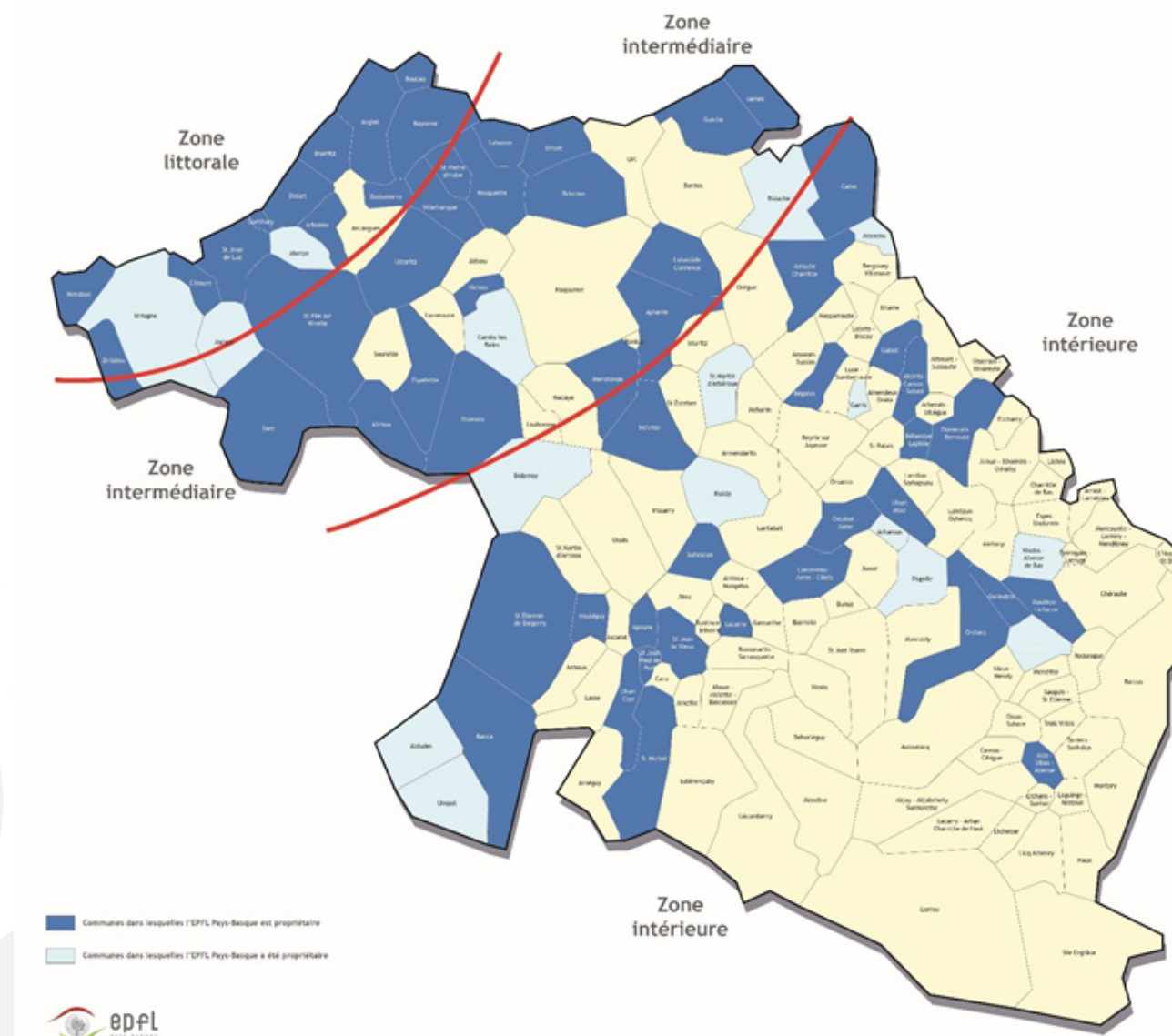
- **BIARRITZ** secteur LLS (Loustau) : requête en annulation d'une décision de préemption – audience du 02/07/2020 et jugement du 16/07/2020 ;
- **BOUCAU** Secteur La Lèbe : requête en annulation d'une décision de préemption – audience du 15/09/2020 et jugement du 29/09/2020 ;
- **BAYONNE** PNRQAD ilot 12 : requête en annulation de l'arrêté préfectoral de DUP – audience du 15/12/2020 et jugement du 19/12/2020 ;

Dans tous ces dossiers, l'EPFL Pays Basque agit en défense. Les procédures intentées par devant le Tribunal Administratif sont souvent longues (1,5 à 2 années pour avoir une audience) et demandent donc un suivi régulier et précis de ces procédures par les services.

• par devant la Cour Administrative de BORDEAUX :

- **BIARRITZ** secteur LLS (Loustau) : requête en appel par la partie adverse du jugement du Tribunal Administration de PAU du 16/07/2020 (en instruction)
- **BAYONNE PNRQAD** ilot 12 : interjection en appel par l'EPFL Pays-Basque du jugement du Tribunal Administratif de 29/12/2020 (en instruction)

Géographie des propriétés de l'EPFL Pays-Basque (au 31 déc. 2020)



Le Bilan du pôle Gestion du Patrimoine

1 - Le bilan de la gestion du patrimoine de l'EPFL Pays Basque en chiffres :

Dans le cadre de sa mission de portage foncier 2020, l'EPFL Pays Basque a géré un ensemble foncier (bâti et non bâti) représentant :

- **285 propriétés bâties** représentant 171 immeubles et comprenant 219 logements et 66 locaux industriels, commerciaux, hospitaliers, garages et autres.
- **92 hectares** faisant l'objet de CMD SAFER (7), de mises à dispositions gratuites, pour les parcelles non occupées, l'EPFL Pays Basque fait réaliser un entretien régulier (broyage, taillage...).

2 - Les recettes de gestion s'élèvent à 314.866,73 € (perçues : 302.690,55 €)

- Le montant des loyers et fermages appelés en 2020 est de 255.962,84 €.
- Le montant des loyers 2020 impayés est de 12.176,18 €.
- Rbst Taxes Foncières (dégrèvement) : 13.366,23 €.
- Rbst Assurances (suite résiliations) : 7.051,23 €.
- Rbst frais engagés (dossier ARHANSUS) : 25.803,71 €
- Rbst divers (diags Irouleguy + frais rétrocession SJDJL Trikalidi) : 506,54 €

3 - Les dépenses liées à la gestion du patrimoine s'élèvent à 598.698,84 €.

- Assurances : 136.077,12 € (+0,8%)
- Travaux d'entretien, rénovation et sécurisation : 130.544,95 € (=)
- Charges de copropriété : 33.464,43 € (+14,9 %)
- Taxes foncières : 254.757,83 € (+7,14 %)
- Taxes sur les logements vacants : 24.071,00 €
- Frais huissiers et avocats : 6.231,13 € (-55,92 %)
- Divers (eaux, électricité, télésurveillance, taxes sur logements vacants...) : 13.552,38 €

La différence entre les recettes et les dépenses liées à la gestion du patrimoine (283.832,11 €) s'explique par une intervention majoritairement axée sur l'acquisition de biens bâtis dans un état ne permettant pas leur mise en location, de plus en plus d'intervention pour sécuriser voire resécuriser des bâtiments systématiquement ciblés notamment sur les communes de Bayonne et d'Anglet.

4- Les Rétrocessions

Durant l'année 2020, l'EPFL Pays Basque a réalisé 11 rétrocessions pour un montant représentant 3.336.213,55 € (Il est à noter que ce montant a été payé en partie par annuités sur les facturations annuelles éditées par l'EPFL Pays Basque au titre des portages) :

- Le 07/01/2020 : VILLE D'ANGLET – LAROCHEFOUCAULD – 243.872,32 €
- Le 03/03/2020 : CAPB BIRIATOU – BAKEA – 385.250,46 €
- Le 15/07/2020 : SAMES PARTICULIERS – CENTRE-BOURG – 4.081,35€
- Le 22/07/2020 : BIDARRAY – PONT D'ENFER – 256.142,98 €
- Le 16/09/2020 : HSA BAYONNE – 41 RUE MAUBEC – 130.347,47 €
- Le 20/10/2020 : ARHANSUS – SOLAQUIA – 158.013,30 €
- Le 29/10/2020 : CAPB IROULEGUY – LAGUN – 107.292,48 €
- Le 04/12/2020 : CAPB BOUCAU – LLS DUBOY – 1.499.378,18 €
- Le 08/12/2020 : BANCA PARTICULIER – BIHOTZGORINEA – 34,08 €
- Le 09/12/2020 : SAINT MICHEL – CENTRE-BOURG – 95.801,14 €
- Le 10/12/2020 : BIDART – AVENUE GRD PLAGES – 445.999,79 €

5- Les faits marquants :

- Les squats et la sécurisation des biens : nous avons dû faire face à une recrudescence des squats sur des biens déjà sécurisés (perçement des murs, découpe de barreaux démontage de toiture...) nous forçant à resécuriser de nombreux biens et mettre en place de la télésurveillance sur certains sites (BIARRITZ, BIDART)
- Des vols : vols de cuivre dans deux propriétés (BIDART et ST PIERRE D'IRUBE) et d'équipement de salle de bains (ANGLET)

Le Bilan du pôle Administratif et financier

1 - Renouvellement des instances de l'EPFL Pays Basque

1.1/ Assemblée Générale

Suite aux élections municipales du 15 mars 2020 et 28 juin 2020, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a désigné, par délibération en date du 31/07/2020, ses nouveaux élus communautaires chargés de la représenter au sein de notre Assemblée Générale. Concernant les représentations du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques et de la Région Nouvelle-Aquitaine, aucune modification n'est intervenue, notre Assemblée Générale se compose alors comme suit :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. URRUTIAGUER	M. BELLEAU
	M. MAILHARIN	M. PRÉBENDÉ
	M. OLIVE	M. LAFLAQUIERE
	M. LACASSAGNE	Mme DURRUTY
	Mme AROSTEGUY	Mme CASCINO
	M. ALZURI	Mme BOUR
	M. GONZALEZ	Mme ROQUES
	M. SANSBERRO	Mme SAMANOS
	M. MASSÉ	Mme ETCHAMENDY
	M. INCHAUSPÉ	M. GOYHENEIX
	M. BARETS	M. CURUTCHARRY
	M. DELGUE	M. ETCHEMENDY
	M. ITHURRALDE	M. UHART
	M. HIRIGOYEN	M. HUGLA
	M. DARRICARRERE	M. A. IRIART
	M. BUSSIRON	Mme MASSONDO BESSOUAT
	M. PONS	Mme BEHOTEGUY
	Mme NADAUD	Mme LARRANDA
	M. DAMESTOY	M. DIRATCHETTE
	M. J-P. IRIART	Mme PITRAU
Département des Pyrénées-Atlantiques	M. ARLA	M. URRUTICOECHEA
	M. ALDANA DOUAT	M. IRIGOYEN
Région Nouvelle-Aquitaine	M. LABORDE	Mme DEMARCQ EGUIGUREN
	M. TELLIER	M. IDIART
	M. MARTIN	Mme PARGADE
	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI	M. CHASSERIAUD
	Mme LEICIAGUECAHAR	M. SAINTE MARIE
	Mme DERVILLE	Mme DUTOYA

1.2/ Conseil d'Administration

Par délibération n°01 de l'AG du 11 septembre 2020 :

L'article 10 des statuts de l'EPFL Pays Basque indique que l'Assemblée générale élit en son sein le Conseil d'Administration. Il rappelle les dispositions de l'article 12 qui fixe la composition du Conseil d'Administration, notamment la représentation de chaque adhérent.

Il convient désormais d'élire les représentants au sein du Conseil d'Administration. Le Président sollicite les candidatures et met au vote.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque serait désormais constitué par :

Membres	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. URRUTIAGUER	M. BELLEAU
	M. MAILHARIN	M. PRÉBENDÉ
	M. OLIVE	M. LAFLAQUIERE
	M. LACASSAGNE	Mme DURRUTY
	Mme AROSTEGUY	Mme CASCINO
	M. ALZURI	Mme BOUR
	M. GONZALEZ	Mme ROQUES
	M. SANSBERRO	Mme SAMANOS
	M. MASSÉ	Mme ETCHAMENDY
	M. INCHAUSPÉ	M. GOYHENEIX
	M. BARETS	M. CURUTCHARRY
	M. DELGUE	M. ETCHEMENDY
	M. ITHURRALDE	M. UHART
	M. HIRIGOYEN	M. HUGLA
	M. DARRICARRERE	M. A. IRIART
	M. BUSSIRON	Mme MASSONDO BESSOUAT
	M. PONS	Mme BEHOTEGUY
	Mme NADAUD	Mme LARRANDA
	M. DAMESTOY	M. DIRATCHETTE
	M. J-P. IRIART	Mme PITRAU
Département des Pyrénées-Atlantiques	M. ARLA	M. URRUTICOECHEA
	M. ALDANA DOUAT	M. IRIGOYEN
Région Nouvelle-Aquitaine	M. LABORDE	Mme DEMARCQ EGUIGUREN
	M. TELLIER	M. IDIART
	M. MARTIN	Mme PARGADE
	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI	M. CHASSERIAUD
	Mme LEICIAGUECAHAR	M. SAINTE MARIE
	Mme DERVILLE	Mme DUTOYA

1.3/ Election du Président

Par délibération n°01 du CA du 18 septembre 2020 :

L'article 13 des statuts de l'EPFL Pays Basque prévoit que le Conseil d'Administration élit en son sein son Président.

M. TELLIER François, doyen d'âge des élus titulaires présents, sollicite les candidatures et fait procéder aux opérations de vote.

M. OLIVE Claude se déclare candidat.

A l'appel de son nom chaque délégué dépose son bulletin dans l'urne.

Résultat du premier tour de scrutin :

Nombre de votants : 27

Votes blancs, votes nuls : 4

Exprimés : 23

ONT OBTENU :

NOM PRENOM (par ordre alphabétique)	NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS	
	En chiffres	En toutes lettres
OLIVE Claude	21	VINGT ET UN
PITRAU Maïté	2	DEUX

1.4/ Election des Vice-Présidents

Par délibération n°03 du 18 septembre 2020 :

L'article 13 des statuts de l'EPFL Pays Basque prévoit que le Conseil d'Administration élit en son sein 1 ou plusieurs Vice-Présidents.

M. OLIVE, Président nouvellement élu, sollicite les candidatures et fait procéder tour à tour aux opérations de vote, pour chacune des vice-présidences.

Il déclare l'identité des Vice-Présidents et les installent dans leurs fonctions.

1° Vice-Président	M. HIRIGOYEN
2° Vice-Président	M. LABORDE
3° Vice-Président	M. IRIART
4° Vice-Présidente	MME. NADAUD
5° Vice-Président	M. BUSSIRON
6° Vice-Président	M. ITHURRALDE
7° Vice-Président	M. INCHAUSPÉ
8° Vice-Président	M. MAILHARIN
9° Vice-Président	M. MASSÉ

1.5/ Election des membres du bureau

Par délibération n°04 du CA du 18 septembre 2020 :

Conformément à l'article 2 du Règlement Intérieur de l'EPFL Pays Basque, « le Conseil d'Administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :

- Délibérer sur les orientations de l'Etablissement Public Foncier Local et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,
- Arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,
- Voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.

« Le Président et les Vice-Présidents du Conseil d'Administration sont de droit membres du bureau ».

Le Bureau est présidé et convoqué par le Président du Conseil d'Administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats.

Il règle les affaires qui lui sont confiées par le Conseil d'Administration et participe à la préparation et à la mise en œuvre de l'ensemble des décisions du Conseil d'Administration.

Il rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Il vous est rappelé qu'il peut, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 11 juin 2008, décider de l'opportunité d'intervention de l'EPFL Pays Basque par délégation de DPU dans le cas d'une demande urgente.

Aucune modification n'étant intervenue pour les membres de la Région Nouvelle-Aquitaine et du Département des Pyrénées Atlantiques, il est donc proposé de maintenir les mêmes représentants.

La composition du nouveau Bureau est la suivante :

Président		M. OLIVE
1er Vice-Président	Communauté d'Agglomération Pays Basque	M. HIRIGOYEN
2nd Vice-Président		M. LABORDE
3ème Vice-Président		M. IRIART
4ème Vice-Présidente		Mme NADAUD
5ème Vice-Président		M. BUSSIRON
6ème Vice-Président		M. ITHURRALDE
7ème Vice-Président		M. INCHAUSPÉ
8ème Vice-Président		M. MAILHARIN
9ème Vice-Président		M. MASSÉ
	Région Nouvelle-Aquitaine	Mme LEICIAGUECAHAR
	Département des Pyrénées-Atlantiques	Mme DUBARBIER-GOROSTIDI

1.6/. Mise en place de la Commission d'Appel d'Offres

Par délibération n°02 du CA du 01/10/2020 :

Depuis sa mise en place en Décembre 2005, le volume général des activités de l'EPFL Pays Basque ainsi que la nature des sollicitations des collectivités locales a fortement évolué, amenant notre outil à se positionner progressivement en tant que pouvoir adjudicateur potentiel.

Ainsi l'activité de portage de l'EPFL représente aujourd'hui plus d'une cinquantaine de biens, bâtis et non bâtis, qui appellent régulièrement l'engagement de travaux d'entretien, notamment dans le cas des remises en location des logements ou locaux concernés.

Le volume annuel de ces travaux d'entretien, qui s'accroît un peu plus chaque année, devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

D'autre part, l'EPFL Pays Basque est amené de plus en plus à solliciter des prestations d'études pour accompagner ses adhérents.

Par conséquent et pour l'ensemble de ces éléments, il a été décidé de mettre en place une Commission d'Appel d'Offres (CAO), en application de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, et plus précisément du Code de la commande publique et du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La Commission d'Appel d'Offres de l'EPFL Pays Basque sera composée comme suit :

- Le Directeur de l'EPFL Pays Basque, personne habilitée à signer les marchés;
- Cinq membres titulaires et cinq membres suppléants issus Conseil d'Administration, et élus par lui.

Par délibération n°05 du 18 septembre 2020, un appel à candidatures a été organisé et les conditions de vote pour l'élection des membres de la CAO ont été exposées.

A l'issue du délai imparti, une seule liste de candidats a été proposée comprenant cinq membres titulaires et cinq membres suppléants.

Le Président propose que ce vote soit réalisé à main levée sur la base de cette liste unique :

Le Directeur de l'EPFL Pays Basque : M. PORTIER	
Membres titulaires	Membres suppléants
M. IRIART	M. LACASSAGNE
M. BUSSIRON	M. HIRIGOYEN
M. URRUTIAGUER	M. SANSBERRO
M. INCHAUSPÉ	M. BARETS
MME. NADAUD	M. DELGUE

Sont élus à l'unanimité, les membres titulaires et suppléants qui composeront la CAO de l'EPFL Pays Basque.

2/. Evolution du personnel

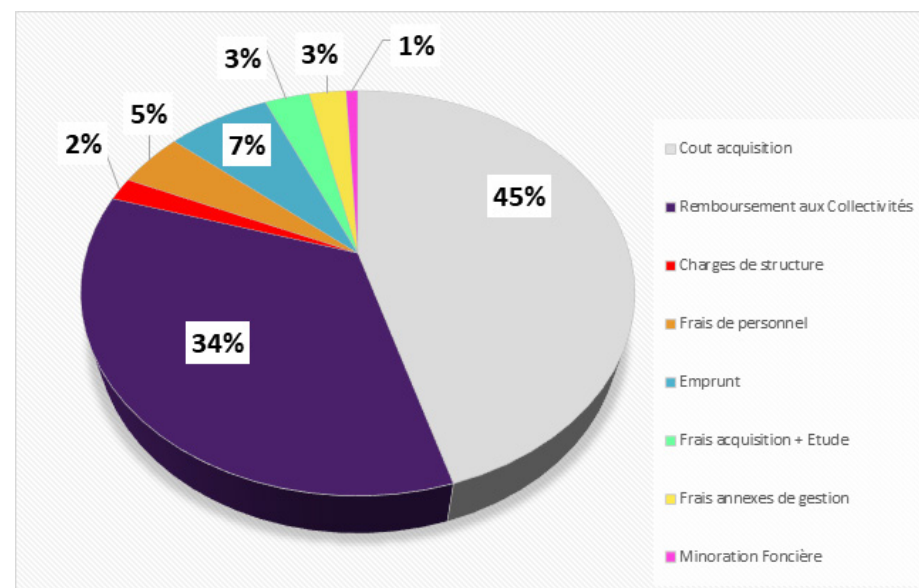
Afin de poursuivre nos réflexions sur la création d'une foncière de redynamisation économique, M. Ugo MOULIA a été recruté le 1er décembre 2020 en contrat de professionnalisation d'une durée d'un an.

Ainsi au 31/12/2020, l'équipe de l'EPFL Pays Basque est donc composée de 12 personnes :

- Un Directeur : Arnaud PORTIER ;
- Deux Chargés de mission « Conseil, Etudes et Développement » : Yannick FIEUX et Bruno MOCORREA ;
- Une Chargée d'études et Juriste : Sandy TURONNET ;
- Un Alternant Chargé d'études : Ugo MOULIA ;
- Deux Chargés de mission « Négociations et Acquisitions Foncières » : Jean-Marie FAUT et Benjamin DURGUE ;
- Un Chargé de mission « Gestion du patrimoine » : Stéphane MAILLEY ;
- Une Comptable : Marina MONTET ;
- Une Assistante de gestion du patrimoine : Marilène GROCCQ ;
- Une Assistante foncière : Chloé CASTERET ;
- Une Assistante administrative : Emeline ZUNDA.

3/ L'exécution budgétaire

3.1/ Dépenses réelles de 2020

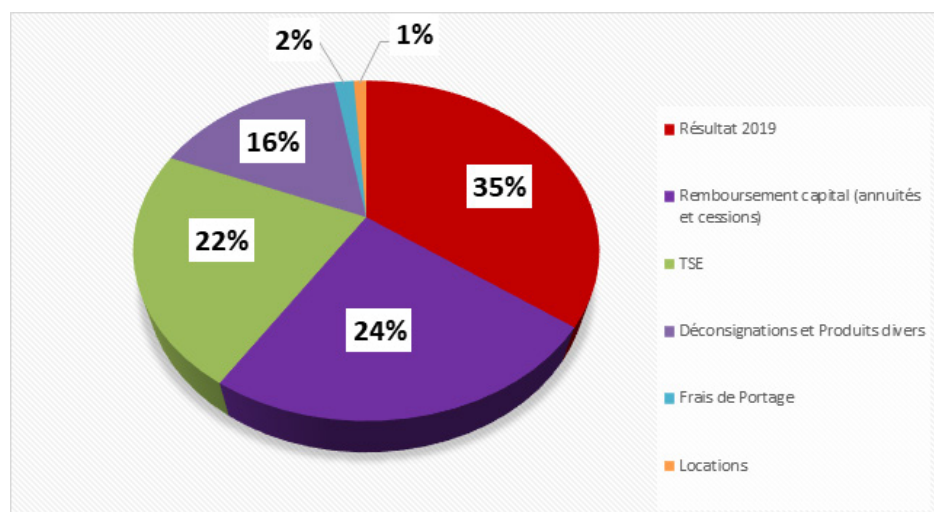


Au titre de l'exercice 2020, le montant des dépenses réelles s'élèvent à 24.024.144, 02 €.

45 % des crédits ont été consacrés à l'acquisition foncière, 34% pour le reversement aux Collectivités des sommes perçues suite au transfert des opérations à notre OFS ou à la revente à un opérateur, ensuite 7% pour le remboursement des emprunts, les frais d'acquisition et étude pour 3% comme pour les frais de gestion du patrimoine.

Les Frais de personnel représentent 5% des crédits et les charges de structure 2%.

3.2/ Recettes réelles de 2020



Au titre de l'exercice 2020, le montant des recettes réelles s'élèvent à 30.582.166,20 €.

Le résultat de 2019 représente 35 % des crédits, les remboursements par les Collectivités des annuités et des cessions représentent 24%.

La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) représente 22% des recettes perçues ensuite les Déconsignations et Produits divers qui représentent 16%.

Les frais de portage représentent 2% et les locations 1% des recettes réelles.

La TSE est une taxe additionnelle à quatre taxes : la Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB), la Taxe sur le Foncier Bâti (TFB), la Taxe d'Habitation (TH) et la Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Il y a trois étapes pour la collecte de la Taxe Spéciale d'Équipement :

- Le produit de la TSE est voté par l'Assemblée Générale de l'EPFL Pays Basque ;
- L'administration fiscale répartit la TSE en fonction du poids total des quatre taxes. C'est ainsi que des taux additionnels sont définis, ceux qui figureront sur les feuilles d'imposition ;
- La TSE est collectée au travers des différents impôts et le produit récolté est versé à l'EPFL Pays Basque.

Chaque année des réajustements sont apportés par les services fiscaux pour des régularisations de TSE de l'année en cours ou des années antérieures, la recette perçue est toujours supérieure à la recette attendue.

Dans sa séance du 13 décembre 2019, notre Assemblée Générale a décidé de voter un montant de TSE de 6.243.560,00 € pour l'exercice 2020 et à la clôture de l'exercice le montant perçu est de 6.850.349,00 €.

La ressource de TSE s'inscrit dans un contexte de réforme de la fiscalité locale, qui comprend notamment la suppression, dès 2021, de la part de la TSE afférente à la taxe d'habitation sur les résidences principales. Le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020. Le mécanisme de versement conduit à ce que soit versé à notre établissement strictement le montant de ce que cette part de TSE prélevée sur la TH aura représenté en 2020.

Concernant le processus de versement de cette compensation, il est prévu un versement en deux étapes qui sera effectué directement par la DHUP.

Un premier versement de 70 % du montant estimé courant mars et le versement du reliquat en septembre, selon les éventuels ajustements réalisés en cours d'année.

L'organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque : Bizitegia

Par arrêté du Préfet de Région en date du 19 Avril 2019, l'EPFL a été agréé pour exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire et proposer ainsi une offre de logements en accession sociale à la propriété définitivement maîtrisée.

Le contexte particulier de l'année 2020 a retardé l'avancement des dossiers en phase d'étude et stoppé les opérations qui devaient démarrer.

Ceci étant, l'EPFL Pays Basque a pu pleinement participer au développement du Réseau France Solidaire qui s'est construit autour des premiers Organismes Fonciers Solidaires agréés au niveau national. Ainsi l'EPFL a-t-il été invité en Janvier 2020 à accompagner l'initiative de création d'un OFS par la commune de Celles dans le département de l'Hérault.

Par ailleurs l'année 2020 a été l'occasion d'instaurer un partenariat avec les opérateurs publics du territoire sur le principe d'une répartition équilibrée des projets OFS de l'EPFL nécessitant de passer initialement un BRS Opérateur.

Ainsi les projets suivants ont été répartis de manière consensuelle :

NOTE	NOM DE L'OPERATION	OPERATEUR	COMMENTAIRES
2	AYHERRE	Office 64 de l'Habitat	Relevé géomètre disponible
4	ALOS SIBAS ABENSE	Habitat Sud Atlantique	Relevé géomètre disponible
3	ST MARTIN D'ARROSSA	Domofrance	Etude de faisabilité

Parallèlement, certains projets directement apportés à l'EPFL par des opérateurs sont entrés en phases pré-opérationnelles.

Il s'agit de projets complexes qui nécessitent des travaux de proto aménagement conséquents que l'EPFL devra réaliser, soit en maîtrise d'ouvrage directe soit en délégation de maîtrise d'ouvrage :

NOM DE L'OPERATION	OPERATEUR	COMMENTAIRES
Ilot 45 Quai CHAHO Bayonne	COL	Travaux de curetage
Quai BERGERET Bayonne	COL Domofrance	Travaux de démolition et dépollution
AINHOA	COL	Travaux de démolition



epfl
PAYS BASQUE

MISE EN LUMIÈRE D'OPÉRATION

SAINT MICHEL - L'opération Centre Bourg

La commune de St Michel s'est depuis longtemps engagée dans une dynamique volontariste de maîtrise de son développement.

Après avoir souhaité renforcer son centre bourg en remédiant à certaines situations de vacances de biens dégradés, la commune a souhaité se donner les moyens de maîtriser les emprises foncières lui permettant de porter un projet à court et moyen termes destiné à accueillir de jeunes ménages sur son territoire.

L'intention de la commune est d'éviter un développement trop centrifuge qui, compte tenu de la proximité de St Jean Pied de Port, pourrait fragiliser la dynamique de reconquête insufflée depuis une dizaine d'années.

Ainsi, après avoir instauré une ZAD lui ayant permis de maîtriser un certain nombre de biens, la commune a souhaité dépasser les dernières difficultés foncières en mettant en œuvre une démarche de DUP sur son centre bourg et en faisant valoir la dimension publique de son projet.

Par ailleurs et compte tenu des difficultés rencontrées pour mobiliser des aménageurs publics ou para publics, la commune a décidé de réaliser son opération d'aménagement en régie directe.

Lien vidéo :

<https://www.epfl-pb.fr/centre-de-ressources/videotheque/exemples-doperations/saint-michel-la-realisation-dun-projet-damenagement/>

Périmètre de l'opération



Superficie de l'opération : 1,5 hectare (environ)

Nombre de parcelles : 8 parcelles dont 6 comptes de propriété

Coût Global de l'acquisition : 122.305 € hors frais d'acte et hors frais de procédures liés à la DUP et à l'expropriation

Durée du portage : 4 ans



Une opération d'aménagement en deux tranches

• La Première tranche :

12 lots à bâtir dont :

- 10 lots d'une moyenne de 512 m² de surface pour réaliser des maisons individuelles
- 1 lot pour un projet de logements collectifs en locatifs sociaux
- 1 lot pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle

Les travaux primaires de viabilisation sont achevés.
La commercialisation des différents lots est en cours.

• La Deuxième tranche :

Les études du projet vont être lancées au cours du second semestre 2021.
Le projet d'aménagement consistera en la création de 4 à 5 lots individuels.



Conclusion

Comme vous pouvez le constater à travers la lecture de ce Rapport d'Activité, l'année 2020 est restée abondante en volume et en nature d'interventions, malgré une situation sanitaire toujours instable et incertaine.

Cette dynamique est très encourageante pour les années à venir et présentes de belles perspectives pour nos collectivités dans leur quête de replacer l'intervention publique au cœur des processus de développement et d'aménagement du territoire.

Elle doit nous encourager à réfléchir aux évolutions à donner à notre établissement, pour lui permettre de toujours mieux répondre à vos attentes et besoins de maîtrise foncière afin d'anticiper et d'accompagner le développement de notre territoire.

L'EPFL Pays Basque s'est affirmé, et continuera à le faire, comme un acteur majeur de la question foncière publique au Pays Basque et comme le partenaire privilégié des collectivités dans la mise en œuvre de leur politique foncière et de leur politique développement.

Par sa capacité à innover et à s'adapter aux différents contextes qui font la richesse du pays Basque, l'EPFL est un vecteur de solidarité et d'équité territoriale.

Nos équipes et l'ensemble des élus de notre Conseil d'Administration œuvrent au quotidien à la réussite de cet objectif, tout en renforçant les collaborations avec l'ensemble des acteurs du territoire désireux de travailler à nos côtés.

Je tenais particulièrement à vous remercier toutes et tous pour la qualité du travail que nous réalisons ensemble au sein de notre instance et de l'implication que vous mettez dans le développement de notre structure.

Les mois à venir nous amèneront à nous interroger sur le rôle et la place que nous souhaitons durablement donner à notre EPFL, dans un projet de territoire que nous souhaitons construire pour répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux à venir.

Je sais pouvoir compter sur votre participation et engagement au côté de nos équipes, pour tout cela je vous souhaite bon courage et bon travail.

Foncièrement vôtre.



epfl
PAYS BASQUE

R A P P O R T
D'ACTIVITÉ
2 0 2 0

Établissement Public Foncier Local
Pays Basque

2 Allées des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex
Tél. : 05 59 01 63 60
Email : contact@epfl-pb.fr

www.epfl-pb.fr

Conception

www.Francviviant.fr

Credits photo: Adobe Stock - Balloté Photo - EPFL Pays Basque DR